

dava konusu taşınmazın imar planının .. tarihinde onaylandığı anlaşılmaktadır. Anılan emsal dosyada bilirkişilerce, inşaat alanındaki KOP terkinin nedeniyle inşaatın teslim süresine 2 ay 8 gün ilave edilmesi gerektiği, buna göre teslimi gereken tarihin .. olduğu bildirilmiş, belirlenen bu süre Dairemizin .. tarih ve E, ..K. sayılı bozma ilamıyla da uygun görülmüştür. Mahkemece, anılan bozma ilamının kesinleşmesi halinde davalı yüklenici yönünden güçlü

delil teşkil eden bu deliller ve ..ene1 Müdürlüğü'nün 22.02.2012 tarihli dava konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin pıssu ve yağmursuyu kanalizasyon inşaatının Ekim 2010 tarihinde tamamlandığı yönündeki yazısı da dikkate alınarak işin teslimi gereken tarihin belirlenmesi, asıl ve birleşen davalarda davaların dayanağı icra dosyalarındaki takip konusu edilen dönemler de dikkate alınarak asıl ve birleşen davalarda davacı vekilinin gecikme tazminatı ve cezai şart tazminatının hesaplanarak, sonucuna göre

bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiştir

**T.C.
Yargıtay
23. Hukuk Dairesi**

Esas No:2014/7235

Karar No:2014/6049

K. Tarihi:29.9.2014

MAHKEMESİ : Ankara 6. Asliye Hukuk Mahkemesi

TARİHİ : 15/03/2013

NUMARASI : 2010/539-2013/102

Taraflar arasındaki [itirazın iptali](#) davalarının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı asıl ve birleşen 2011/205 E. sayılı davanın reddine, birleşen 2011/230 E. sayılı birleşen davanın kısmen kabulüne, birleşen 2011/293 E. ve birleşen 2011/278 E. sayılı davaların kabulüne yönelik olarak verilen hüküm süresi içinde asıl ve 2011/205 E., 2011/230 E. sayılı birleşen davalarda davacı vekilince duruşmalı, 2011/230 E., 2011/293 E., 2011/278 E. sayılı birleşen davalarda davalı vekilince duruşmasız olarak temyiz edilmiş ise de, temyiz süresinden sonra duruşma istenemeyeceğinden bu istemin ret edilmesi üzerine incelemenin evrak üzerinde yapılmasına karar verildikten sonra dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü.

-K A R A R-

Asıl ve birleşen davalarda davacı vekili, müvekkili arsa sahibi ile davalı yüklenici arasında 20.01.2006 tarihli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile 29.06.2009 tarihli ek

sözleşme yapıldığını, sözleşmeye göre, müvekkiline 44413 ada 2 parselde bulunan A1, A2, A4, A5, C2 ve B10 no'lu bağımsız bölümlerin tamamı ile B2 no'lu bağımsız bölümün 1/2 hissesinin verilmesinin kararlaştırıldığını, anılan sözleşmenin 3 ve 4/d maddelerine göre, imar planı onaylandıktan sonra en geç 6 ay içinde inşaat ruhsatı alınması ve sözleşmenin 4/f maddesine göre, ruhsat tarihinden itibaren 24 ay içinde inşaatın bitirilip, iskânı alınarak eksiksiz bir şekilde teslimi şartının düzenlendiğini, 02.07.2007 tarihinde imar planının kesinleştiğini, buna göre, 02.01.2008 tarihine kadar inşaat ruhsatının alınması, 02.01.2010 tarihine kadar inşaatın bitirilip, iskân alınması ve sözleşmeye uygun olarak teslim edilmesi gerektiğini, yüklenicinin süresi içerisinde edimlerini yerine getirmediğini, anılan sözleşmenin 4/i maddesine göre, yüklenicinin gecikilen her ay için 500 Euro kira bedeli ile 500 Euro cezai şart ödemesi gerektiğini, ihtarnameye rağmen davalının ödeme yapmadığını, farklı dönemler için aleyhine başlatılan takiplere haksız olarak itiraz ettiğini ileri sürerek, icra dosyalarına yapılan itirazların iptali ile %40 icra inkâr tazminatının tahsilini talep ve dava etmiştir.

Asıl ve birleşen davalarda davalı vekili, binanın iskân başvurusunun yapıldığını, müvekkilinin tüm edimlerini yerine getirdiğini, binanın tamamen bitirildiğini, son iki aydır kanal vize sorunları çıktığını, o bölgede altyapı tamamlanmadığından ASKİ'nin vize talebini geciktirdiğini, sözleşmede bulunan cezai şartın hukuka aykırı olduğunu, gecikme tazminatı ve aynı miktarda cezai şartın birlikte kararlaştırılmasının yanlış, fahiş ve haksız olduğunu, teslim süresinin 2010 yılı sonu olduğunu, davacının çaptan sonra DOP için imara başvurduğunu, bunun üç ay sürdüğünü, arsa yoğunluğunun artırıldığını, belediyenin inşaat alanını %10 artırmış olduğunu, yapı ruhsatının alındığı tarih itibariyle temerrüdün söz konusu olmadığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

Mahkemece, iddia, savunma, benimsenen bilirkişi raporu ve tüm dosya kapsamına göre, ASKİ Genel Müdürlüğü'nün 22.02.2012

tarikh ve 973 sayılı yazısına göre, Ankara ili ... ilçesi mahallesi pis su ve yağmur suyu kanalizasyon inşaatının Ekim 2010 tarihinde tamamlandığı, buna göre, yüklenicinin kanal bağlantısı yapabilmesinin ve yapı kullanım izin belgesi alınmasının Kasım 2010 tarihinden önce mümkün olmayacağı, davalı yüklenicinin teslim yükümlülüğünün 01.01.2011 tarihinde başlayacağı, sözleşme ile kararlaştırılmış olan kira tazminatı ile cezai şartın taşınmazların özelliklerine, bölge rayiçlerine ve hakkaniyete uygun olduğu, yüklenicinin elinde olmayan nedenlerle kanal bağlantısı yapılmadığından, kullanma izni alamayacağı, teslim yükümlülüğünün bilirkişi raporunda belirtildiği üzere 01.01.2011 tarihinden itibaren başlaması gerektiği belirtilerek, asıl dava ve birleşen Ankara 25. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2011/205 Esas sayılı davanın reddine, birleşen Ankara 20. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2011/230 Esas sayılı davada, davanın kısmen kabulüne, 6000 EURO yönünden itirazın iptaline, takibin devamına, birleşen Ankara 13. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2011/293 Esas ve birleşen Ankara 23. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2011/278 Esas sayılı davaların kabul ile itirazın iptaline, takibin devamına karar verilmiştir.

Kararı, asıl ve 2011/205 E., 2011/230 E. sayılı birleşen davalarda davacı vekili ile 2011/230 E., 2011/293 E., 2011/278 E. sayılı birleşen davalarda davalı vekili temyiz etmiştir.

1-Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle gerektirici sebeplere, delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre, taraf vekillerinin aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan diğer temyiz itirazları yerinde değildir.

2-Asıl ve birleşen davalar, taraflar arasındaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine dayalı kira tazminatı ve cezai şartın tahsiline yönelik başlatılan icra takibine yapılan itirazın iptali istemine ilişkindir.

Taraflar arasındaki 20.01.2006 tarihli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin 4/d maddesinde, yüklenicinin imar planının onay tarihinden itibaren 6 ay içinde inşaat ruhsatını alması, aynı sözleşmenin 5/h maddesinde de, inşaat ruhsatının

onaylandığı tarihinden itibaren 24 ay içerisinde iskân ruhsatı alınmış şekilde inşaatın teslimi kararlaştırılmıştır. Anılan sözleşmeye göre, imar planının onayından itibaren en geç 6 ay içerisinde yapı ruhsatının alınması zorunlu olup, inşaatın teslimi gereken sürenin hesaplanmasında bu tarih esas alınması gerekirken, hükme esas bilirkişi raporunda, arsa sahipleri tarafından KOP bağışı sonucunda yoğunluğun %10 oranında artması sebebiyle arsa sahiplerinin önemli kazanımları olduğu, bu sonuç sağlanmadan davalı yüklenicinin proje hazırlamasının, yapı izin belgesi almasının yerinde bir davranış olmadığı, KOP hisseleri devrinin yapıldığı 08.10.2008 tarihinden, 31.12.2008 tarihine kadar gerekli projelerin çiziminin gerçekleştirilebileceği, resmi kurumlara başvuru yapılabileceği ve inşaat ruhsatı alınabileceği, bu durumda yapının 01.01.2009 tarihinden 24 ay sonra 01.01.2011 tarihinde iskân ruhsatı alınmış şekilde teslimi gerektiği belirtilmiştir.

Dosya kapsamından, yüklenicinin BK'nın 357/3. (TBK'nın m. 472/3.) maddesi uyarınca arsa sahibini uyardığını ve imar planı tescil tarihini takiben KOP düzenlemesi için işlem yapması gerektiğini arsa sahibine bildirdiğini ispata yarayacak herhangi bir kanıt sunulmadığından aradan geçen süreden dolayı arsa sahibini sorumlu tutmak mümkün değildir. Bu nedenle işin süresi olarak kararlaştırılan 24 ayın imar planının onaylandığı tarihin tespitine bağlı olarak, sözleşmenin anılan hükümleri uyarınca inşaatın teslimi gereken tarihin hesaplanması gerekir. Ne var ki, KOP düzenlemesi nedeniyle yapılaşma oranında artış olduğu için işin süresinin uzayacağı da tabidir.

Ne var ki, Dairemizce 2013/3742 Esas sayılı ile incelenen ve davalısı aynı olan Ankara 13. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2010/562 Esas,2013/41 Karar sayılı dosyasından dava konusu taşınmazın imar planının 17.01.2008 tarihinde onaylandığı anlaşılmaktadır. Anılan emsal dosyada bilirkişilerce, inşaat alanındaki KOP terkinin nedeniyle inşaatın teslim süresine 2 ay 8 gün ilave edilmesi gerektiği, buna göre teslimi gereken tarihin 25.09.2010 olduğu bildirilmiş, belirlenen bu süre

Dairemizin 25.09.2013 tarih ve 3742 E, 5746 K. sayılı bozma ilamıyla da uygun görülmüştür. Mahkemece, anılan bozma ilamının kesinleşmesi halinde davalı yüklenici yönünden güçlü delil teşkil eden bu deliller ve ASKİ Genel Müdürlüğü'nün 22.02.2012 tarihli dava konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin pıssu ve yağmursuyu kanalizasyon inşaatının Ekim 2010 tarihinde tamamlandığı yönündeki yazısı da dikkate alınarak işin teslimi gereken tarihin belirlenmesi, asıl ve birleşen davalarda davaların dayanağı icra dosyalarındaki takip konusu edilen dönemler de dikkate alınarak asıl ve birleşen davalarda davacı vekilinin gecikme tazminatı ve cezai şart tazminatının hesaplanarak, sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Yukarıda (1) numaralı bentte açıklanan nedenlerle, taraf vekillerinin diğer temyiz itirazlarının reddine, (2) numaralı bentte açıklanan nedenlerle, temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün, asıl ve 2011/205 E., 2011/230 E. sayılı birleşen davalarda davacı, 2011/230 E., 2011/293 E., 2011/278 E. sayılı birleşen davalarda davalı yararına BOZULMASINA, peşin alınan harçların istek halinde iadelerine, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 29.09.2014 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.